PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Printemps 2007

L'essor économique s'essouffle

L'essor économique qu'a connu la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec au cours des dernières années s'essouffle. La croissance de l'emploi, qui était en moyenne de 3 % par année entre 2001 et 2005, a marqué une pause en 2006 en raison, entre autres, du ralentissement dans le secteur de la construction. Pour 2007 et 2008, on prévoit une croissance inférieure à 1 %. Un marché de l'emploi moins vigoureux aura pour conséquence de réduire le bilan migratoire de la RMR, car les travailleurs de l'extérieur seront moins attirés par la région de Québec. Parallèlement, le stock de propriétés à vendre et de logements à louer est en train de se regarnir. Dans ce contexte, la tendance à la baisse de la construction résidentielle se poursuivra, l'augmentation du prix des propriétés reviendra à des niveaux plus modestes, et la pénurie de logements locatifs continuera de s'atténuer. Mais, il importe de souligner que cette baisse de régime se fera de façon graduelle, ce qui permettra aux différents acteurs du côté de l'offre sur le marché résidentiel de s'ajuster.

Après avoir affiché une croissance de l'emploi presque deux fois supérieure à celle de l'ensemble de la province au début de la présente décennie, le tempo ralentira. En effet, le niveau d'emploi s'est pratiquement stabilisé dans la région de Québec en 2006, et on anticipe une croissance d'à peine 0,4 % en 2007 (1 400 emplois) et de 0,8 % en 2008 (3 000 emplois). Rappelons qu'entre 2001 et 2005, plus de 10 000 emplois ont été créés en moyenne chaque année. En 2007

Table des matières

1 L'essor économique s'essouffle

2 Le marché de la revente demeurera vigoureux

3 Le ralentissement de la construction résidentielle se poursuivra

4 La pénurie se résorbe sur le marché locatif

4 Résumé des prévisions

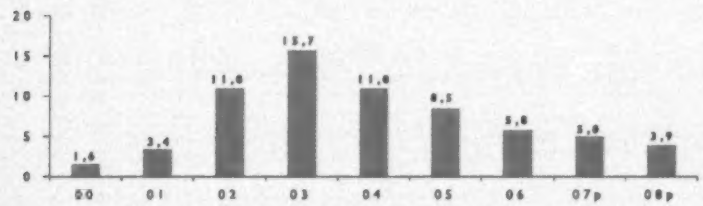
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Figure 1

La croissance des prix sera plus modeste

Variation des prix moyens S.I.A.P.I (%) – agglomération de Québec



Source : Chambre immobilière de Québec, compilation et prévisions SCHL
p : prévisions

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

et en 2008, les nouveaux emplois seront principalement concentrés dans le secteur des services. Pour sa part, le secteur manufacturier éprouvera des difficultés en raison de la force du dollar canadien, de la concurrence internationale et du prix élevé des matières premières et de l'énergie. Le secteur de la construction sera également touché par la baisse des mises en chantier résidentielles.

Malgré cette croissance plus modeste de l'emploi, l'économie de la région de Québec restera robuste. En effet, puisque le taux de chômage est inférieur à 6 %, on peut encore considérer l'économie locale comme étant en situation de plein emploi. Au cours des prochains mois, la région profitera des investissements reliés aux célébrations du 400e anniversaire de la ville de Québec et de l'impact du règlement de l'équité salariale par le gouvernement du Québec. À ce chapitre, les employés visés recevront en moyenne 5 300 $ à la fin mars 2007 pour un total de 1,9 milliard de dollars pour l'ensemble de la province. Comme la région de Québec compte environ le tiers des emplois dans la fonction publique provinciale, ceci aura une incidence non négligeable sur les dépenses de consommation.

Au cours de la période de prévision, le ralentissement du marché de l'habitation sera amoindri par des taux hypothécaires qui resteront peu élevés. Ainsi, sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et en 2008. Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations. En 2007 et en 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Le marché de la revente demeurera vigoureux

Dans la région de Québec, l'année 2007 a démarré en trombe sur le marché de la revente. En effet, au cours du premier trimestre de 2007, les ventes conclues par l'entremise du réseau S.I.A.® ont progressé de 10 %. Il est toutefois peu probable que ce rythme se maintiendra au cours des prochains mois du fait que le marché de l'emploi sera moins dynamique, et les prix, de plus en plus élevés. On prévoit 7 150 ventes en 2007, soit 2,5 % de plus qu'en 2006, et 7 200, en 2008. La croissance de l'emploi au cours des dernières années, un stock de propriétés à vendre qui s'accroît et des conditions de financement toujours très favorables sont les principaux facteurs ayant contribué au dynamisme du marché de la revente.

Tel qu'il a été mentionné, le stock de propriétés à vendre continue de croître également. En 2006, on en comptait en moyenne 3 550, et ce nombre augmentera de 10 % en 2007 et de 8 % en 2008. En effet, plusieurs propriétaires voudront profiter de l'appréciation de leur propriété pour en acheter une nouvelle répondant mieux à leurs besoins ou pour retourner à la location. En effet, étant donné le vieillissement de la population, plusieurs ménages arrivent à l'âge où ils envisagent de redevenir locataires, que ce soit pour se libérer des tracas reliés à la propriété ou pour des raisons de santé ou de sécurité. Cet afflux de nouvelles propriétés permettra de limiter la progression des prix. En effet, après avoir grimpé de plus de 10 % par année de 2002 à 2004, les prix ont monté de 8,5 % en 2005, puis de 5,8 % en 2006. Pour 2007 et 2008, on anticipe que le prix moyen atteindra 168 500 $, puis 175 000 $, ce qui représente des hausses de 5 % et de 4 %, respectivement. Le marché restera cependant à l'avantage des vendeurs durant la période visée par les prévisions, et le ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a) sera inférieur à 8[1], ce qui justifie des hausses de prix supérieures à l'inflation.

Le rapport de force n'est toutefois pas le même selon le type d'habitation et la gamme de prix. En effet, alors que le marché des maisons jumelées et en rangée demeure très favorable aux vendeurs (ratio v/a de 3,3 au premier trimestre de 2007), celui des copropriétés est redevenu équilibré (ratio v/a de 8,1). Le nombre élevé des copropriétés bâties au cours des dernières années explique le retour plus rapide à l'équilibre. Pendant ce temps, le marché des maisons individuelles et celui des duplex demeurent relativement serrés (ratio v/a de 5,7). Étant donné que les fortes hausses de prix observées ces dernières années rendent plus difficile l'achat d'une propriété, il est fort probable que les maisons jumelées ou en rangée, généralement plus abordables, continueront d'être très recherchées.

La situation selon la gamme de prix révèle également des différences notables. Ainsi, le marché des maisons (individuelles, jumelées ou en rangée) de moins de 150 000 $ est encore très serré, puisque le ratio v/a est inférieur à 4 et puisque le délai de vente moyen s'établissait à environ 40 jours au premier trimestre de 2007. À l'opposé, passé le cap des 200 000 $, le marché est à l'avantage des acheteurs, car le ratio v/a grimpe à plus de 10, et le délai de vente atteint

[1] Notons que, dans un marché équilibré, qui favorise autant les acheteurs que les vendeurs, le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En bas de 8, le marché favorise les vendeurs, alors qu'au-dessus de 10, ce sont les acheteurs qui sont avantagés.

85 jours. Dans le cas des copropriétés, le marché bascule à l'avantage des acheteurs dès qu'on franchit la barre des 150 000 $ dans les secteurs de banlieue et celle des 200 000 $ dans les secteurs centraux. La demande d'habitations plus abordables est donc plus soutenue, et nous croyons que cette tendance se maintiendra à court terme. Toutes gammes de prix confondues, le marché des copropriétés est équilibré dans les secteurs de la Haute-Ville et de la Basse-Ville de Québec, de même que dans l'ancienne ville de Lévis et dans le secteur de Charlesbourg. Dans les autres secteurs, le marché est encore favorable aux vendeurs.

Le ralentissement de la construction résidentielle se poursuivra

Dans le secteur de la construction résidentielle, le repli entamé en 2005 se poursuivra. On prévoit en effet 4 400 mises en chantier en 2007 et 4 000 en 2008, soit des baisses de 15 % et de 9 %, respectivement. Outre l'impact du ralentissement économique et de l'accroissement du stock de maisons existantes à vendre, cette baisse de régime s'explique par le fait que la demande refoulée durant les années 90 est en bonne partie comblée. Comme le stock de propriétés à vendre et de logements à louer se regarnit de plus en plus et comme la croissance démographique ralentit, la nécessité de construire de nouvelles habitations devient moins criante. Toutefois, comme tous ces facteurs évoluent graduellement, la réduction des mises en chantier se fera également de façon progressive. Une diminution du nombre des unités construites pouvant atteindre jusqu'à 50 %, comme ce fut le cas durant les années 90, est donc très peu probable dans le scénario actuel.

Le marché des habitations en propriété absolue[2] sera moins touché par la diminution des mises en chantier. Le recul prévu sera de 10 % en 2007 (2 650) et de 6 % en 2008 (2 500). Par contre, le marché des maisons individuelles en souffrira un peu plus, puisqu'on prévoit des baisses de 12 % et de 8 %, respectivement. Le prix généralement plus élevé des maisons individuelles en fait un choix moins attrayant étant donné la forte croissance des prix observée ces dernières années. Il est en outre de plus en plus difficile de construire des maisons abordables, entre autres sur le territoire de la nouvelle ville de Québec, car tous les nouveaux développements résidentiels sont maintenant soumis à une analyse d'impact fiscal. Cet outil permet à la ville de s'assurer, avant d'accepter un projet, que le coût des services publics (transport, sécurité publique, aménagement, loisirs, culture, etc.) sera couvert par l'impôt foncier, ce qui exercera vraisemblablement une pression à la hausse sur les prix. Cela explique en partie le fait que le marché des maisons abordables existantes demeure très serré.

Le marché des copropriétés sera davantage touché par le ralentissement des mises en chantier en 2007, puisqu'on prévoit la construction de 750 nouvelles unités, soit 28 % de moins qu'en 2006. Le stock de copropriétés neuves et inoccupées s'élevait à 260 en mars 2007, alors qu'il était pratiquement nul au début de 2003 et que plus de 1 000 copropriétés existantes étaient à vendre au même moment sur le réseau S.I.A.®. Bien que la situation ne soit pas dramatique (le marché des copropriétés existantes est maintenant équilibré), les promoteurs seront plus prudents avant de mettre de nouveaux ensembles d'habitation en chantier.

La construction de logements locatifs diminuera également. On prévoit la mise en chantier de 1 000 nouveaux logements en 2007 et de 850 en 2008, ce qui représente une baisse de 17 % et de 15 %, respectivement. La remontée du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels et de ceux destinés aux personnes âgées limitera l'ajout d'unités. Dans le segment des logements traditionnels, la saturation du marché haut de gamme et la difficulté de construire des logements d'initiative privée à prix abordable, en raison de la hausse des coûts de construction, contribueront

Figure 2

Mises en chantier selon le marché visé
Agglomération de Québec

	2006	2007p	Var. (%)	2008p	Var. (%)
Prop. absolue	2 937	2 650	-10 %	2 500	-6 %
- Log. indiv.	2 226	1 950	-12 %	1 800	-8 %
- Autres	711	700	-2 %	700	0 %
Copropriété	1 038	750	-28 %	650	-13 %
Location	1 201	1 000	-17 %	850	-15 %
TOTAL	**5 176**	**4 400**	**-15 %**	**4 000**	**-9 %**

Source et prévisions : SCHL
p : prévisions

[1] Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée et les duplex.

également à réduire l'arrivée de nouvelles unités. La construction de logements sociaux va toutefois se poursuivre sur le territoire des villes de Québec et de Lévis, permettant ainsi de répondre à une partie de la demande de logements abordables. Quelques centaines de logements sociaux devraient être bâtis au cours de la période visée par les prévisions.

La pénurie se résorbe sur le marché locatif

La remontée du taux d'inoccupation des logements locatifs, entamée en 2003, se poursuivra en 2007 et en 2008. Le taux, qui était de 1,5 % en 2006, devrait passer à 2 % en 2007 et à 2,3 % en 2008. Cette hausse découlera principalement d'un ralentissement de la demande. En effet, une plus faible croissance anticipée de l'emploi et, par ricochet, un bilan migratoire plus modeste, rendront plus difficile la location de logements.

L'offre grandissante de logements disponibles contribuera à la réduction des hausses de loyer. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher, qui était de 637 $ en 2006, augmentera modérément en 2007 (650 $) et en 2008 (660 $). Évidemment, les loyers moyens sont influencés par les nouveaux logements qui s'ajoutent à chaque enquête et qui sont généralement plus dispendieux. La hausse du loyer moyen pour des logements existants pourrait donc être légèrement inférieure à celle prévue pour l'ensemble des logements.

Resumé des prévisions
RMR de Québec
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 258	7 045	6 980	7 150	2,4	7 200	0,7
Inscriptions courants S.I.A.® (moyenne annuelle)	2 612	3 181	3 547	3 900	10,0	4 200	7,7
Prix moyens S.I.A.® ($)	139 791	151 660	160 508	168 500	5,0	175 000	3,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 704	2 528	2 226	1 950	-12,4	1 800	-7,7
Logements collectifs	3 482	3 307	2 950	2 450	-16,9	2 200	-10,2
Tous types de logement confondus	6 186	5 835	5 176	4 400	-15,0	4 000	-9,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	187 395	210 243	207 227	220 000	6,2	230 000	4,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	6,1	4,3	5,2	3,5	-	3,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,1	1,4	1,5	2,0	-	2,3	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	596	621	637	650	2,0	660	1,5
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois	363 400	377 600	376 600	378 000	0,4	381 000	0,8
Croissance de l'emploi (%)	1,0	3,9	-0,3	0,4	-	0,8	-
Taux de chômage (%)	5,8	5,6	5,2	5,8	-	5,6	-
Migration nette	4 546	2 327	3 500	3 000	-14,3	3 000	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Chambre immobilière de Québec (S.I.A.®).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64281_2007_B01